

Der Bürgermeister

Hilden, den 23.02.2005

AZ.: IV/61.1-Bpl 246-Bp



Hilden

WP 04-09 SV 61/034

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 246 für den Bereich Siemensstraße, Weststraße, Liebigstraße

- 1. Abhandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage**
- 2. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2005			
Rat der Stadt Hilden	27.04.2005			

Beschlussvorschlag:

"Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss

"1. Die eingegangenen Anregungen wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben der Stadtwerke Solingen GmbH vom 28.01.2005

Die voraussichtliche Grenze der künftigen Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Hilden-Karnap wird nachrichtlich zeichnerisch im Satzungsplan vermerkt. Dies wird ergänzt durch einen textlichen Hinweis darauf, dass das Verfahren zur Ausweisung der Schutzzone Anfang 2005 aufgenommen wird und bisher nur im Entwurf vorliegt.

1.2 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 11.02.2005

Im vorhandenen GE-Gebiet entlang der Düsseldorfer Straße sind noch etliche Wohngebäude mit nicht betriebsbedingtem Wohnraum als Altbestand vorhanden. Hier müssen diese direkt im Gebiet liegenden Nutzungen geschützt werden. Ferner schließen sich südlich an das GE-Gebiet große Flächen an, in denen Betriebe nach Abstandsklasse VI und VII zulässig sind (GI-Gebiet). Es besteht also keine Notwendigkeit, Betriebe höheren Störgrades im GE zuzulassen. Aus diesem Grund sollen im GE-Gebiet keine Ausnahmen von der festgelegten Abstandsliste getroffen werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 besagt, dass als Nebeneinrichtung ein Verkaufsladen bis 100m² eingerichtet werden kann, sofern der Hauptbetrieb ein Handwerks- oder produzierender Gewerbebetrieb ist. Dies bezieht sich z.B. auch auf Fliesenlegerbetriebe oder Betriebe der Sanitär-Heizung-Klima-Branche.

1.3 Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 21.02.2005

In den textlichen Festsetzungen wird der Bezug auf den Abstandserlass von 1998 (statt 1994) berichtigt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 werden der Anregung entsprechend umformuliert.

Die Ausführungen zum Grundwasser und zur Abwasserbehandlung und -ableitung werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben der Rechtsanwälte Höller, Spichartz und Hendrichs im Auftrag der Oelschläger GmbH & Co vom 10.02.2005 und 18.02.2005

Die im offen gelegten Entwurf getroffene Festsetzung, dass " (...) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebes der im GI-Gebiet ansässigen Aluminium-Werke Wolfgang Oelschläger GmbH & Co. KG (Abstandsklasse V, Nr. 92), Dieselstraße 6, Flurstück 234 der Flur 52 der Gemarkung Hilden zulässig" sind, ermöglicht der Fa. Oelschläger einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Gewisse Änderungen im Betriebsablauf und auch des Betriebsinhaltes sind dadurch abgedeckt.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann ein erweiterter Bestandsschutz für Nutzungsänderungen festgesetzt werden. Allerdings ist im Plangebiet nicht jede Betriebsform erwünscht, so dass einige Betriebsformen ausdrücklich textlich ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung, solcherart Betriebe im größten Teil des Plangebietes auszuschließen, war ein wesentlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens und wird aufrechterhalten. Eine unspezifische allgemeine Zulässigkeit eventueller Nutzungsänderungen ist städtebaulich nicht wünschenswert. Für nicht durch die textliche Festsetzung Nr. 14 (die die Firma Oelschläger betrifft) abgedeckte Änderungen gelten daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Zufahrtsmöglichkeiten des Grundstücks ändern sich durch das Bauleitplanverfahren nicht, vielmehr sind weder die Dieselstraße, noch die sonstigen öffentlichen Straßen Teil des Plangebietes. Die Liebigstraße ist eine ausreichend dimensionierte Zufahrt in das Gewerbegebiet und entsprechend ausgebaut.

(Ziffer 3 des Schreibens vom 10.02.2005 wurde zurückgenommen).

Auf den Flurstücken 25, 196, 198, 200 der Flur 14 (Düsseldorfer Straße 59) der Gemarkung Hilden wird Lebensmitteleinzelhandel für zulässig festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden entsprochen, die bestehende Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Westen dauerhaft zu sichern.

Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um den übrigen Teil des Plangebietes vornehmlich für produzierende Betriebe vorzuhalten. Die Flächen sollen damit Nutzungen vorbehalten bleiben, die arbeitsplatzintensiv sind. Für Einzelhandelsnutzungen gibt es im Zentrum, in den Nebenzentren sowie in anderen Bereichen Hildens ausreichende Flächen. Den Betrieben im Plangebiet wird ausnahmsweise ermöglicht, Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, (Werksverkauf) und eine Verkaufsfläche von maximal 100m² haben, zu betreiben. Diese Festsetzung dient dazu, den Betrieben ein weiteres Standbein für Werbung und Vertrieb zu ermöglichen. Ihre Verkaufsfläche soll maximal 100m² betragen, da diese Läden eindeutig nur als Nebeneinrichtung der Produktion zu sehen sind. Es gibt an dieser Stelle des Hildener Stadtgebietes keine sonstige zu deckende Nachfrage.

Zudem wird mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im größten Teil des Plangebietes dem „Interkommunalen Einzelhandelskonzept“ des Kreises Mettmann (INTEK-Gutachten, Hamburg 2000) entsprochen, nach dem an peripheren Standorten keine neuen Einzelhandelsbetriebe entstehen sollen, sondern die vorhandenen Einkaufsstandorte geschützt werden sollen. Die Festsetzungen entsprechen dem Ratsbeschluss vom 13.12.2000, die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelsgutachtens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.5 Schreiben der Rechtsanwälte Lenz und Johlen im Auftrag der LIDL Vertriebs GmbH & Co KG vom 11.02.2005

Auf den Flurstücken 25, 196, 198, 200 der Flur 14 (Düsseldorfer Straße 59) der Gemarkung Hilden wird Lebensmitteleinzelhandel für zulässig festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden entsprochen, die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Westen dauerhaft zu sichern. Auch ein etwaiger Wiederaufbau des Marktes ist damit planungsrechtlich gesichert.

Die zulässige Größe des Betriebes ist weiterhin durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, es wird keine eigene Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Die im offen gelegten Entwurf getroffene Festsetzung einer Baulinie und einer Geschossigkeit von 2-4 Geschossen entlang der Düsseldorfer Straße wird aufrechterhalten. Damit soll das historisch gewachsene Orts- und Landschaftsbild geschützt werden. Die heute insbesondere auch im Bereich des Lebensmittelmarktes bestehenden erheblichen Lücken in der räumlichen Einfassung der Düsseldorfer Straße sollen durch die getroffene Festsetzung langfristig wieder geschlossen werden. Dies gilt sowohl bei einem etwaigen Wiederaufbau des Marktes, als auch bei einer eventuellen Nutzungsänderung. Die erwünschte klar wahrnehmbare Schließung der Lücke kann durch eine eingeschossige Bebauung nicht erreicht werden.

2. den Bebauungsplan Nr. 246 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07. 1994

(GV NW S. 666) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl I. S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 befindet sich im Westen des Hildener Stadtgebietes. Es wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Liebigstraße und die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 541 der Flur 15,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 448 der Flur 15 und der Flurstücke 74, 43, 134, 144 der Flur 53,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 130 der Flur 53 sowie der Güterverkehrsstrecke Düsseldorf-Köln/Opladen, die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 10 der Flur 52 und die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 164 und 35 der Flur 14.
- Die in diesem Gebiet liegenden Straßentrassen der Weststraße und der Siemensstraße (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230) sind vom Plangebiet ausgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilden.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 17.02.2005 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Gemäß Beschluss des Rates vom 15.12.2004 hat der Bebauungsplan Nr. 246 vom 10.01.2005 bis einschließlich 11.02.2005 öffentlich ausgelegen.

Es sind drei Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sowie zwei sonstige Anregungen eingegangen. Die aufgrund dieser Anregungen erfolgten Änderungen werden im Folgenden dargestellt.

1. Die Stadtwerke Solingen leiten zu Beginn dieses Jahres ein Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hilden-Karnap in neuen Grenzen ein. Ein Teil des Plangebietes liegt in der voraussichtlichen zukünftigen Wasserschutzzone IIIA. Die Grenze dieser Schutzzone wird im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt. Die Schutzzone ist im Baugenehmigungsverfahren für Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben zu beachten.
2. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend berichtigt, dass die Festsetzungen nach Abstandserlass sich auf den Abstandserlass von 1998 beziehen. Ferner wurden die in den Festsetzungen 11 und 12 festgesetzten Ausnahmeregelungen entsprechend den Anregungen des Staatlichen Umweltamtes formell überarbeitet.
3. Auf den Grundstücken, die vom Lebensmittelmarkt Lidl genutzt werden, wird Lebensmittel-einzelhandel für zulässig festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hilden entsprochen, die bestehende Nahversorgung mit Lebensmitteln im Hildener Westen dauerhaft zu sichern. Mögliche Erweiterungen sowie ein etwaiger Wiederaufbau des Marktes sind damit planungsrechtlich gesichert.

Außerdem wird im Satzungsplan eine bisher getroffene Festsetzung eingeschränkt: Während bisher beabsichtigt war, im gesamten Plangebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte auszuschließen, soll diese Einschränkung auf die als "Gewerbegebiet" ausgewiesenen Teilbereiche des Plangebietes beschränkt werden. Sie ergeht insbesondere zum Schutz der hier vorhandenen bzw. direkt angrenzenden nicht betriebsbedingten Wohngebäude sowie des Ortsbildes an dieser wichtigen Einfahrtsstraße der Stadt. Beides trifft jedoch für das Industriegebiet nicht zu, auch sonstige Gründe zum generellen Ausschluss solcher Betriebe (z.B. die Nähe zu Spielplätzen oder Schulwegen) erschließen sich nicht. Ein genereller Ausschluss dieser Art gewerblicher Einrichtungen im ganzen Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar.

Weitere Änderungen gegenüber dem Offenlageplan wurden nicht getroffen.

Günter Scheib